

Barometro ipoteche di comparis.ch: quarto trimestre 2005

L'aumento dei tassi d'interesse mostra i suoi effetti

La tendenza a stipulare ipoteche a tasso fisso con scadenza sempre più lunga è continuata anche nel quarto trimestre del 2005. Questo è quanto emerge dal Barometro ipoteche del servizio internet di confronto comparis.ch. In previsione di un sensibile aumento degli interessi nei prossimi anni, gli interessati alle ipoteche scelgono sempre più spesso di fissare i tassi bassi per più anni.

Zurigo, 10. gennaio 2006 – Il 95% dei richiedenti d'offerta nella Borsa Ipoteche del servizio di confronto internet comparis.ch si è interessato, durante il quarto trimestre del 2005, ad un'ipoteca a tasso fisso. Ciò significa un aumento del 3% rispetto al trimestre precedente. L'interesse per gli altri modelli ipotecari è ancora sceso: sia le ipoteche di tipo variabile, sia quelle Libor rappresentavano l'1%. Il rimanente 3% era rappresentato da modelli speciali.

La durata media delle ipoteche è in continuo aumento

Chi desidera finanziare la proprietà immobiliare preferisce ipoteche a tasso fisso di lunga durata. Nel quarto trimestre 2005 la percentuale d'ipoteche con scadenza tra 7 e 10 anni è aumentata, raggiungendo il 53%. È invece diminuito il numero d'ipoteche a media (4 fino a 6 anni) e breve scadenza (1 fino a 3 anni). Nel terzo trimestre la percentuale d'ipoteche a lunga scadenza era pari al 39% (grafico 1). L'innalzamento dei tassi ipotecari a metà trimestre ha mostrato i suoi effetti con all'aumento della durata: la durata media delle ipoteche a tasso fisso si situa ora a 7,1 anni (terzo trimestre: 6,4 anni). Due anni fa la durata media era di 4,3 anni (grafico 2).

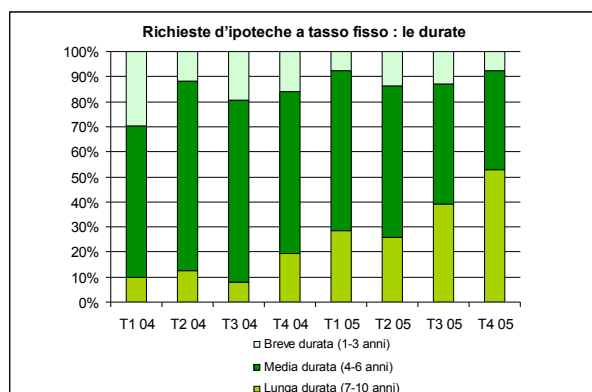


Grafico 1

Fonte: comparis.ch

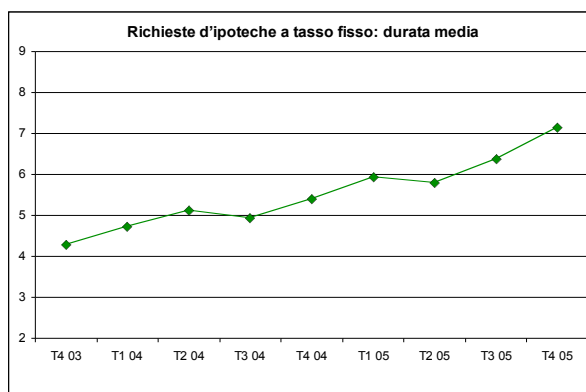


Grafico 2

Fonte: comparis.ch

Ipotecche con scadenza tra i 5 e i 10 anni al vertice

Le forme di finanziamento della proprietà immobiliare preferite dagli utenti della Borsa Ipoteche sono le ipoteche a tasso fisso con scadenza tra 5 e 10 anni. Il trimestre scorso l'interesse verso le ipoteche fisse con scadenza a 5 anni è scemato in favore di quelle a 10 anni: il 38% si è interessato ad ipoteche con scadenza a 10 anni (contro il 26% del semestre precedente), il 37% si è interessato ad ipoteche con durata di 5 anni (contro il 42% del semestre precedente). Nell'ultimo trimestre il costo di un'ipoteca a tasso fisso con scadenza a 10 anni era solo dello 0,42 punti percentuali superiore rispetto a quello di un'ipoteca con scadenza a 5 anni (grafico 3). Ciò corrisponde al livello più basso degli ultimi due anni. Le differenze di costo per ipoteche con scadenze più lunghe hanno continuato a diminuire; ciò significa che la curva degli interessi è divenuta più piatta. Sono aumentati gli interessi delle ipoteche di breve scadenza. Degna di attenzione è l'analisi della curva degli interessi ipotecari nell'arco degli ultimi due anni: il costo delle ipoteche a tasso fisso con scadenza a 5 anni, se confrontate al primo trimestre 2004, è rimasto invariato, mentre le ipoteche fisse con scadenza ad un anno sono divenute più care di 0,55

punti percentuali. Il costo delle ipoteche con scadenza a 10 anni è invece diminuito, rispetto al primo trimestre del 2004, di 0,51 punti percentuali (grafico 4).

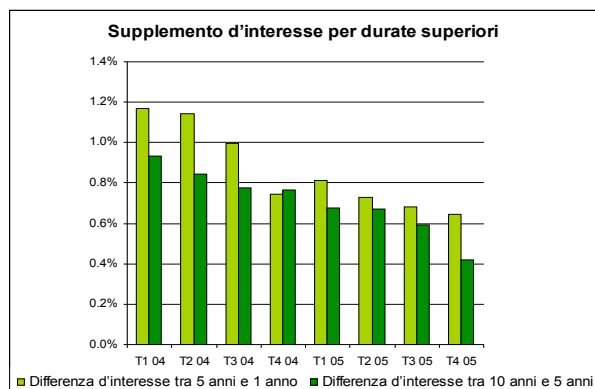


Grafico 3

Fonte: comparis.ch

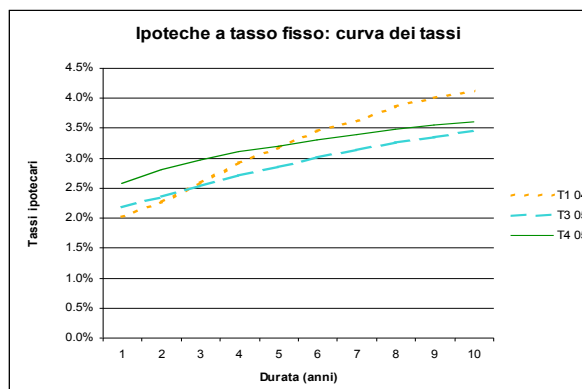


Grafico 4

Fonte: comparis.ch

Gli interessi ricominciano a salire

Gli interessati alla stipulazione di un'ipoteca, in previsione di un aumento dei tassi, sono sempre più disposti a pagare un costo superiore per usufruire di un'ipoteca a lunga scadenza. Gli effetti dell'aumento dei tassi, a lungo prospettato, si sono fatti sentire alla metà del passato trimestre. I tassi ipotecari per le ipoteche fisse con scadenza a 5 anni sono in poco tempo aumentati di 0,4 punti percentuali, mentre per quelle a 10 anni dello 0,3 punti percentuali. Questo sviluppo si riferisce non solo agli interessi di riferimento pubblicati, ma anche alle offerte individuali per i clienti (grafici 5 e 6). Molti richiedenti non sanno che i tassi di riferimento rappresentano solo un valore consigliato non vincolante. Non sorprende così che, secondo uno studio rappresentativo effettuato da comparis.ch¹, nemmeno un proprietario d'immobili su due richieda un'offerta da un istituto di credito concorrente. Un confronto delle offerte individuali vale dunque la pena sia per i riscatti, sia per le nuove ipoteche.

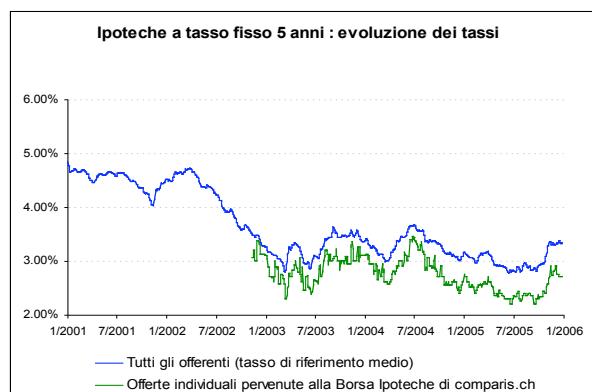


Grafico 5

Quelle: comparis.ch

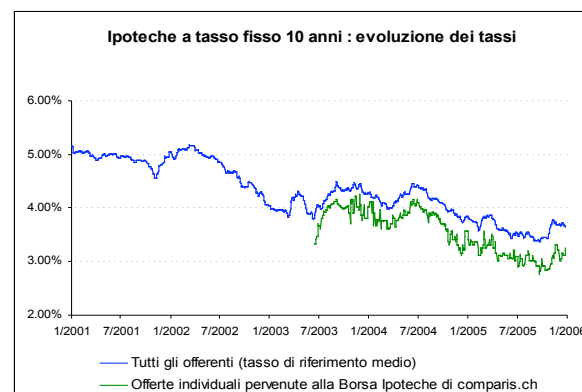


Grafico 6

Quelle: comparis.ch

Fonte dei dati: Borsa Ipoteche di comparis.ch

Per realizzare il Barometro ipoteche vengono analizzati i dati relativi alle richieste d'offerte ipotecarie pervenute alla Borsa Ipoteche di comparis.ch. Con questo strumento gli interessati ad un prestito ipotecario possono piazzare anonimamente la loro richiesta d'offerta ed ottenere online offerte personalizzate da banche ed assicurazioni. L'esperienza accumulata con la Borsa Ipoteche di comparis.ch mostra che in quattro casi su cinque il tasso d'interesse dell'offerta personalizzata si situa al di sotto di quello dei tassi di riferimento ufficiali.

Informazioni supplementari:

Martin Scherrer, Capo settore banche e assicurazioni

Telefono 044 360 52 62

E-Mail: media@comparis.ch

Internet: www.comparis.ch

¹ Ulteriori dettagli sullo studio nel comunicato stampa «Analisi di comparis.ch concernente l'acquisto di ipoteche». Visionabile su: www.comparis.ch/comparis/press/communique.aspx?ID=PR_Comm_communique_050413